

Dossiernummer: N23591

Datum: 13 mei 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 13 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 29 januari 2024.
- De instemming schriftelijke afhandeling van 6 resp. 12 februari 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

Klager stelt dat uit een fieldaudit in november 2022, nadat in augustus een desk audit had plaatsgevonden, is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van vier rapporten (van respectievelijk 29 april 2021, 28 december 2021, 14 februari 2022 en 24 mei 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zo worden verschillen in de vierkante meterprijs van de referenties en het te taxeren object niet toegelicht, hetzelfde geldt voor de beduidend hogere waarde ten opzichte van de referenties (eerste rapport), in het rapport staat dat de huur is opgezegd, zonder dat daarvoor onderbouwing bestaat, zodat wellicht ten onrechte de indruk wordt gewekt dat het getaxeerde vrij van huur is, de huurreferenties wijken zonder toelichting af, ook wordt niet toegelicht waarom uitgegaan wordt van BVO in plaats van VVO en er wordt waarde toegekend aan parkeerplaatsen zonder onderbouwing (tweede rapport), de toelichting op de referenties ontbreekt en de bijzondere erfdienstbaarheden zijn gemist (derde rapport). Ook bij het vierde rapport wordt zonder toelichting afgeweken van de referenties, zodat de getaxeerde waarde niet inzichtelijk wordt, bovendien ontbreekt van een deel van het perceel de kadastrale aanduiding. Daarnaast hanteert verweerder ten onrechte standaard 9% kosten koper, wat een aanzienlijk effect kan hebben op de getaxeerde waarde. Dit zijn kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen daarmee niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB). Ook zijn de rapporten niet opgesteld met de vereiste vakbekwaamheid en voldoen daarom niet aan artikel 9 van het RGB.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

Klager verzoekt primair – mede vanwege het tijdsverloop - om aan verweerder de maatregel van waarschuwing op te leggen. Subsidiair verzoekt zij oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

### **3. Het verweer**

De doelstelling van een audit is te toetsen of de Register-Taxateur voldoet aan de regelgeving en de kwaliteitseisen die NRVT stelt en het verbeteren van zijn praktijk. Verweerder betreurt het dat in zijn rapporten een aantal zaken waargenomen zijn die niet, niet juist of te kort zijn vermeld. Verweerder heeft de opmerkingen ter harte genomen en aanpassingen in de werkwijze doorgevoerd.

- Uitgebreidere uitleg in het rapport hoe de referenties zich verhouden tot het getaxeerde object en uitgebreidere omschrijving van de afwijkingen.
- Vermelding van BVO en VVO en juiste maatvoering toepassen op de vergelijkingsobjecten.
- Vermelden van alle referenties, ook de parkeerplaatsen of andere elementen;
- Vermelden van de bron en waarom er afgeweken wordt van de referentiewaarde met toelichting.
- Het niet vermelden van bijzondere erfdienstbaarheden. Deze stelling dat de akte van levering door verweerder niet gelezen zou hebben, ontkent hij stellig. Verweerder heeft begrepen dat hij nagenoeg iedere erfdienstbaarheid vermeld dient te worden in het rapport.
- Verweerder heeft de kosten koper gesteld op 9%. Hiervan is 1% kosten voor de notaris. Dat kan in een aantal gevallen te hoog zijn. Dit is hem duidelijk geworden. Hij hanteert nu de tabel uit de Koeterwijzer en zal voortaan een onderbouwing weergeven.

Voor bovengenoemde aanpassingen in zijn werkwijze als taxateur is verweerder ervan overtuigd dat deze van positieve invloed zullen zijn op zijn vakbekwaamheid, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie.

Verweerder wil nog wel benadrukken het jammer te vinden dat er geruime tijd zit tussen het uitbrengen van de taxatierapporten (oudste rapport 29 april 2021) en het uitvoeren van de audit (desk audit augustus 2022). Was deze periode korter geweest was dan had hij eerder kunnen bijsturen waardoor er wellicht maar sprake zou zijn geweest van één onjuist taxatierapport in plaats van vier.

#### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreikingen Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2022;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

#### 5. De beoordeling

##### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de vier taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze en met onvoldoende inachtneming van de vakbekwaamheid zijn opgemaakt. Hierdoor heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden er ten onrechte van uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig, structureel en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en een mededeling dat een tuchtklacht zal worden gestart of gedateerdheid van de gecontroleerde rapporten, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden en van tekortkomingen in meerdere rapporten. Hierdoor zijn de rapporten voor een derde niet te controleren en kan twijfel ontstaan over de zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid van verweerder. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gelet op de erkenning van de tekortkomingen door verweerder en de maatregelen die zijn genomen ter voorkoming van herhaling, alsmede gezien het tijdsverloop en de gedateerdheid van de gecontroleerde rapporten, oordeelt het tuchtcollege dat volstaan kan worden met oplegging van de maatregel van waarschuwing.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.